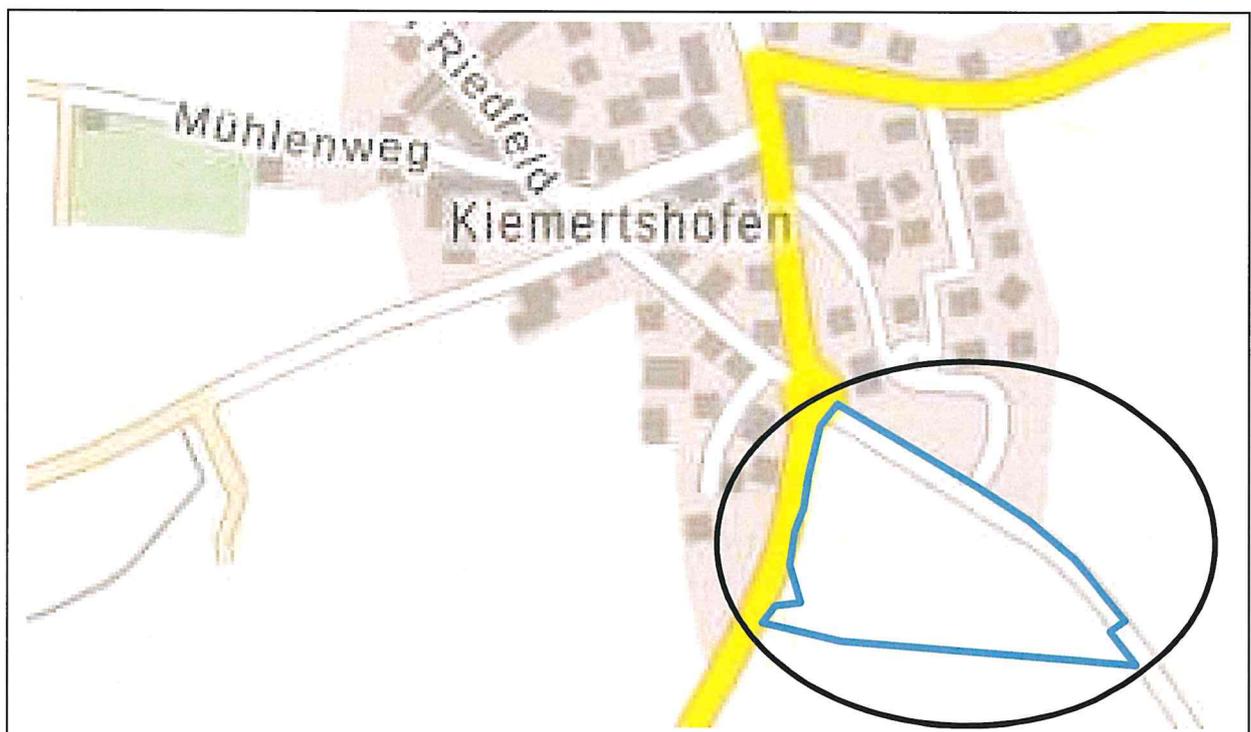


# MARKT ALTOMÜNSTER



## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kiemertshofen Nr. 4 „Südlich der Straße nach Übelmanna“



— Plangebiet

Übersichtsplan

Architekturbüro  
Josef Obeser  
Sonnenstr. 16  
85250 Wollomoos  
☎ 08254 - 1441  
@ info@obeser-architekturbuero.de

brugger\_landschaftsarchitekten\_  
stadtplaner\_ökologen  
Deuringerstr. 5 a  
86551 Aichach  
☎ 08251 - 87680  
@ info@brugger-landschaftsarchitekten.de

Fassung vom 21.06.2022

Markt Altomünster  
St.-Altohof 1  
85250 Altomünster  
☎ 08254 - 99970  
@ info@altomuenster.de

# MARKT ALTOMÜNSTER

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Kiemertshofen Nr. 4 „Südlich der Straße nach Übelmanna“

Der Markt Altomünster erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV), des Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.2022 als

### SATZUNG

#### Inhalt

- A. Bauungsplanzeichnung M 1/1000
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung mit integriertem Umweltbericht

#### **In-Kraft-Treten des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Kiemertshofen Nr. 4 „Südlich der Straße nach Übelmanna“ in der Fassung vom 21.06.2022 wurde mit der Bekanntmachung vom 03.12.2024 - ausgehängt am 04.12.2024 - nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Altomünster, den 05.12.2024



Markt Altomünster

Michael Reiter  
(1. Bürgermeister)



## B. Festsetzungen

### 1. Bebauungsplanzeichnung

Die vorstehende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### 2. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Für die Grundstücke Flurnummern 1072/5 und 1072/20 der Gemarkung Kiemertshofen treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Kiemertshofen Nr. 3 „An der Hutbreite“ (und dessen Änderung) außer Kraft.

### 3. Art der baulichen Nutzung

**WA** Das Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Var. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

#### 4.1 Grundfläche

Parzellen 1, 2, 3, 4, 5 und 6

**GRZ 0,33** Zulässig ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (Stellplätzen mit ihren Zufahrten) bis 60% überschritten werden.

Parzellen 11 und 12

**GRZ 0,28** Zulässig ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (Stellplätzen mit ihren Zufahrten) bis 60% überschritten werden.

Parzellen 7, 8, 13 und 14

**GRZ 0,25** Zulässig ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (Stellplätzen mit ihren Zufahrten) bis 60% überschritten werden.

Parzellen 9 und 10

**GRZ 0,22** Zulässig ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (Stellplätzen mit ihren Zufahrten) bis 60% überschritten werden.

**4.2 Wandhöhe, Firsthöhe und Höhenlage bei Hauptgebäuden**

**4.2.1 Wandhöhe bei Sattel- und Walmdach**

Die Wandhöhe (1) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK EGRFB) und der Oberkante Dachhaut (OK DH) außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Nähere Erläuterungen zu der Wandhöhe (1) können der Ziffer 5 in der Begründung entnommen werden.

Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss

**WH 4,00** Wandhöhe (1) max. 4,00 m zulässig

Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

**WH 6,00** Wandhöhe (1) min. 6,00 m zulässig

**WH 6,50** Wandhöhe (1) max. 6,50 m zulässig

**4.2.2 Wandhöhe bei Pultdach**

Die Wandhöhe (1) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Die Wandhöhe (2) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand.

Nähere Erläuterungen zu der Wandhöhe (1) und Wandhöhe (2) können der Ziffer 3 in der Begründung entnommen werden.

**WH 6,00** Wandhöhe (1) min. 6,00 m zulässig

**WH 6,50** Wandhöhe (1) max. 6,50 m zulässig

**WH 7,50** Wandhöhe (2) max. 7,50 m zulässig

#### 4.2.3 Firsthöhe bei Sattel- und Walmdach

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und der Oberkante Dachhaut am Dachfirst.

**FH 9,50** Firsthöhe max. 9,50 m zulässig

#### 4.2.4 Höhenlage

Die max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens beträgt bei

|             |                |
|-------------|----------------|
| Parzelle 1  | 536,00 m ü. NN |
| Parzelle 2  | 535,50 m ü. NN |
| Parzelle 3  | 536,00 m ü. NN |
| Parzelle 4  | 536,00 m ü. NN |
| Parzelle 5  | 536,00 m ü. NN |
| Parzelle 6  | 536,00 m ü. NN |
| Parzelle 7  | 536,25 m ü. NN |
| Parzelle 8  | 536,25 m ü. NN |
| Parzelle 9  | 535,75 m ü. NN |
| Parzelle 10 | 535,75 m ü. NN |
| Parzelle 11 | 535,75 m ü. NN |
| Parzelle 12 | 535,75 m ü. NN |
| Parzelle 13 | 536,00 m ü. NN |
| Parzelle 14 | 535,50 m ü. NN |

#### 4.3 Wandhöhe und Höhenlage bei Garagen

##### 4.3.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe richtet sich nach der jeweils gültigen Fassung der bayerischen Bauordnung.

##### 4.3.2 Höhenlage

Die max. Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden kann max. 1,0 m von der Höhenlage des Hauptgebäudes nach oben und unten abweichen.

#### 4.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächentiefen werden bestimmt durch die jeweiligen Baugrenzen, wenn im Übrigen die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen eingehalten werden.

### 5. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

#### 5.1 Baugrenzen

— Baugrenze für Hauptgebäude und Garagen

- - - Baugrenze für Garagen

#### 5.2 Nebengebäude, offene Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen nach Ziffer 5.1 unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Länge max. 5,0 m
- Grundfläche max. 15 m<sup>2</sup>
- Firsthöhe max. 3,0 m

Offene Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO) sind außerhalb der Baugrenzen nach Ziffer 5.1 zulässig.

#### 5.4 Art des Gebäudes

ED Einzel- oder Doppelhaus zulässig

### 6. Dächer

#### 6.1 Dächer bei Hauptgebäuden

##### 6.1.1 Dachform

SD/WD/PD Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Pultdach (PD)

##### 6.1.2 Dachneigung bei Satteldach und Walmdach

Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss

30° - 48° Dachneigung 30° - 48°

Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss bzw. Erdgeschoss, Obergeschoss  
und Dachgeschoss

20°- 38° Dachneigung 20° - 38°

---

**6.1.3 Dachneigung bei Pultdach**

5°- 15° Dachneigung 5° - 15°

**6.1.4 Dacheindeckung bei Satteldach und Walmdach**

Die Dacheindeckung ist in roten bis rotbraunen und grauen bis anthraziten Farbtönen zulässig.

**6.1.5 Dacheindeckung bei Pultdach**

Für die Dacheindeckung können jegliche Materialien und Farben verwendet werden.

**6.1.6 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind als Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig.

Zulässigkeit

Dachaufbauten sind nur

- auf einem Hauptgebäude mit Sattel- oder Walmdach,
- in der ersten Ebene des Dachgeschosses und
- bei einer Dachneigung von mehr als 35°

zulässig.

Negative Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Lage

Dachaufbauten haben untereinander mindestens einen Abstand von 1,25 m einzuhalten.

Gestaltung

Die Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach oder mit Blech einzudecken.

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Dachaufbauten hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes anzupassen.

Größe

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50% der Länge des Gebäudes betragen.

#### Dachneigung

Die Dachneigung muss symmetrisch sein und darf max. 15° von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen. Hiervon ausgenommen sind Schlepp- und Segmentbogengauben.

### 6.1.6.1 Dachgauben

#### Art

Dachgauben sind mit Schlepp-, Sattel-, Walm- und Segmentbogendach zulässig.

An einem Gebäude darf nur eine Gaubenart verwendet werden.

#### Lage

Es sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- 1,25 m von der seitlichen Gaubenaußenwand zur Giebelwand des Gebäudes (und bei Doppelhaushälften auch zur jeweiligen Brandwand) und
  - 1,00 m vom obersten Konstruktionsteil bis zum First des Hauptdaches.
- Die Dachgaube ist so zu situieren, dass zwischen dem unteren Dachabschluss (bei der Dachrinne) und dem Beginn der Gaube ein Abstand von mind. 40 cm eingehalten wird.

Die Breite darf max. 2,0 m betragen.

### 6.1.6.2 Zwerchgiebel

#### Art

Zwerchgiebel sind mit Sattel-, Walm- und Segmentbogendach zulässig.

#### Lage

Es sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- 1,25 m von der seitlichen Zwerchgiebelaußenwand zur Giebelwand des Gebäudes (und bei Doppelhaushälften auch zur jeweiligen Brandwand) und
  - 1,00 m vom obersten Konstruktionsteil bis zum First des Hauptdaches
- Auf jeder Traufseite ist max. ein Zwerchgiebel zulässig.

#### Gestaltung

Die Firstlinien müssen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes verlaufen.

Auf den Dachflächen des Zwerchgiebels sind Dachaufbauten unzulässig.

#### Größe

Die Breite darf max. 3,5 m betragen.

## **6.2 Dächer bei Nebengebäuden und Garagen**

### **6.2.1 Dachform**

**SD/WD/  
FD/PD** Satteldach (SD), Walmdach (WD),  
Flachdach (FD) oder Pultdach (PD)

### **6.2.2 Dachneigung**

**0°- 48°** Dachneigung 0° - 48°

Die Dachneigung der Garage darf die Dachneigung des zuzuordnenden Hauptgebäudes nicht überschreiten.

### **6.2.3 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung hat mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach oder mit Blech zu erfolgen.  
Ein Flachdach kann auch begrünt werden.

### **6.2.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig.

## **7. Garagen und offene Kfz-Stellplätze**

Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Altomünster in der jeweils aktuellen Fassung, soweit im Folgenden nichts anderweitiges geregelt ist.

Der Vorgartenbereich ist ein fünf Meter tiefer Streifen des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße.

Vor der Garage ist in Einfahrtsrichtung ein Stauraum von min. 5,0 m Länge gemessen von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die Gesamtlänge einer Garage darf an der Grundstücksgrenze max. 9 m betragen.

Im Vorgartenbereich dürfen pro Einzelhaus max. vier offene Kfz-Stellplätze und pro Doppelhaushälfte max. zwei offene Kfz-Stellplätze angeordnet werden.

## 8. Gestaltung

### 8.1 Baukörpergrundriss

Die Baukörper der Hauptgebäude sind auf einen rechteckigen, in Firstrichtung längsgerichteten Grundriss aufzubauen.  
(Hauptgebäude ist jeweils das Einzel- oder Doppelhaus – nicht eine Doppelhaushälfte.)

### 8.2 Fassadengestaltung

Es sind Putz- oder Holzfassaden zulässig.

### 8.3 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind bzgl. Gestaltung, Zahl der Geschosse (Bauweise), Wand- und Firsthöhe, Höhenlage des Gebäudes, Dachform, Dachneigung, -aufbauten, -überstände, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

## 9. Erschließungsflächen und weitere öffentlichen Flächen



Straßenbegrenzungslinie  
Abgrenzung von privaten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)



Öffentliche Verkehrsfläche (Planung)



Sichtflächen

Jegliche Art von baulichen Anlagen, Einfriedung und Anpflanzung sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe – gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte – ist unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind einzelstehende und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 10. Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind - soweit sie sich im Wurzelbereich von Gehölzpflanzungen befinden - entsprechende Vorrichtungen / Schutzmaßnahmen für die Leitungen zu berücksichtigen, damit eine spätere Gehölzpflanzung unproblematisch zu verwirklichen ist.

## 11. Einfriedungen

11.1 Stellplätze und Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

11.2 Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen Stützmauern als Trockenmauerwerk, Drahtschotterkörbe, Ortbetonmauern oder Winkelstützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über talseitigem Gelände nur mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze zulässig. Ortbetonmauern oder Winkelstützmauern sind mit Sträuchern oder Klettergewächsen vorzupflanzen.

11.3 Kabelverteilerschränke sind in die Einfriedungen zu integrieren.

## 12. Grünordnung

### 12.1 Private Baugrundstücke



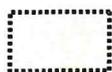
Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. Pflanzklasse nach der Gehölzliste aus Ziffer 12.6 zu pflanzen.

Laubbäume, die durch die Neuplanung erhalten bleiben, können dabei angerechnet werden.

Alle Flächen, die nicht mit Gebäuden überbaut sind und die nicht als Geh-, Fahr-, Terrassen- oder Stellplatzflächen oder sonstige versiegelte Flächen angelegt sind, sind gärtnerisch zu gestalten und entsprechend zu unterhalten.

Kies- oder Schotterflächen stellen keine gärtnerische Nutzung dar.

### 12.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern



Auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten. Generell ist eine Naturverjüngung mit heimischen Laubgehölzen zu fördern.

Noch nicht mit Gehölzen bestockte Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Parzellen 7 bis 9

Die bestehenden, im Eigentum des Landkreises Dachau befindlichen Bäume an der westlich angrenzenden Böschung dürfen innerhalb der natürlich gewachsenen Kronentraufe weder baubedingt noch langfristig durch die private Gartennutzung beeinträchtigt werden.

### 12.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



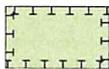
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu mindestens 35% (einschl. der abgebildeten Baumstandorte) mit Gehölzen nach der Gehölzliste aus Ziffer 12.6 zu bepflanzen. Ein Baum kann durch zwei Heister ersetzt werden.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen. Als Saatgut ist eine autochthone Frischwiesenmischung mit mind. 40% Kräuteranteil zu verwenden.

Eine Nutzung als Spielplatz ist zulässig.

Fuß- und Radwege innerhalb dieser Fläche sind in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

### 12.4 Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Auf der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Heckenstrukturen und Gehölzflächen auf mind. 35% der Fläche mit Gehölzen nach der Gehölzliste aus Ziffer 12.6 herzustellen.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese zu begrünen und zu pflegen.

### 12.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der öffentlichen Flächen sind zeitlich im Rahmen der Erschließung des Baugebietes durchzuführen.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken und die Anlage der Hausgärten sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude durchzuführen.

Vorhandene bzw. vorgesehene Leitungen sind im Bereich der Gehölzpflanzungen durch entsprechende Vorrichtungen zu schützen.

Die dargestellten Baumstandorte können verschoben werden, wenn es im

Rahmen der Bauausführung notwendig wird.

Ausgefallene Gehölze sind in der gleichen Größe und Qualität spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Für die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen ist ausschließlich Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland zu verwenden. Für die erforderliche Verankerung und den Schutz vor Verbiss ist zu sorgen.

Für die Ansaaten auf öffentlichen Flächen ist eine autochthone Frischwiesenmischung mit mind. 40% Kräuteranteil zu verwenden.

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %.  
Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.

Die öffentlichen Flächen sind gegenüber der anschließenden Ackerfläche dauerhaft mit Holzpfehlen (Eiche oder Robinie, Ø 30 cm) oder Steinquader im Abstand von 10 m bis 15 m wirksam abzugrenzen und damit vor Bewirtschaftung und Befahren zu schützen.

## 12.6 Gehölzliste für die privaten Baugrundstücke und die öffentlichen Grünflächen

### Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm, bzw. Sol. H. 250-300 cm  
B. 60-100 cm

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feld-Ahorn    |
| <i>Acer campestre</i>      | Feld-Ahorn    |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn    |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche     |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | Rot-Buche     |
| <i>Prunus avium</i>        | Vogel-Kirsche |
| <i>Quercus robur</i>       | Stiel-Eiche   |
| <i>Quercus petraea</i>     | Trauben-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde  |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | Sommer-Linde  |

### Obstgehölze als Hochstamm

### Heister

Mindestqualität 2 x v., H 150 - 200 cm

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feld-Ahorn  |
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn  |
| <i>Betula pendula</i>      | Birke       |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche   |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | Rot-Buche   |

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Prunus avium       | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur      | Stiel-Eiche   |
| Quercus petraea    | Trauben-Eiche |
| Tilia cordata      | Winter-Linde  |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde  |

#### Sträucher

Mindestqualität Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea    | Hartriegel              |
| Cornus mas          | Kornelkirschel          |
| Corylus avellana    | Hasel                   |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliher Weißdorn |
| Cydonia oblonga     | Quitte                  |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen          |
| Ligustrum vulgare   | Liguster                |
| Lonicera xylosteum  | Rote Heckenkirsche      |
| Prunus spinosa      | Schlehe                 |
| Rhamnus cathartica  | Kreuzdorn               |
| Rosa arvensis       | Feld-Rose               |
| Rosa glauca         | Hecht-Rose              |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder      |
| Salix triandra      | Mandel-Weide            |
| Viburnum lantana    | Wolliger Schneeball     |
| Beerensträucher     |                         |

### 13. Wasserwirtschaft

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird und soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke vor Ort zu versickern.

Soweit eine Versickerung aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und von weiteren befestigten Flächen vor der Einleitung in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal entsprechend zurückzuhalten.

Auf den Parzellen 1 und 2 wird zur Abflussreduzierung jeweils ein Regenspeicherschacht mit einem Rückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> und einem zusätzlichen Nutzvolumen von 3 m<sup>3</sup> durch den Markt Altomünster im Rahmen der Erschließung errichtet. Es erfolgt eine gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens in den Regenwasserkanal. Das Speichervolumen steht für Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung etc.) zur Verfügung. Für den weiteren Betrieb und Unterhalt des Regenwasserspeicherschachtes ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.

Das auf den Straßenflächen und den Parzellen 3 bis 14 anfallende Niederschlagswasser wird dem Regenrückhaltebecken im Südwesten zugeführt.



Im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Das herzustellende Erdbecken ist naturnah mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und variierenden Sohliefen auszubilden.

Die nicht als Erdbecken und für deren Unterhalt notwendigen Flächen sind als extensives, kräuterreiches Grünland zu entwickeln. Für die Ansaat der Flächen ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Eine Einzäunung der Fläche ist mit 15 cm Bodenabstand herzustellen.

Die Gestaltung der Fläche ist in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan aufzuzeigen.

Die Anlage der Fläche ist zeitlich im Rahmen mit der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

#### 14. Feuerungsanlagen

Auf die Regelungen der Verordnung über Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen (Feuerungsverordnung - FeuV) in der jeweils aktuellen Fassung wird verwiesen.

#### 15. Brandschutz

In jeder Nutzungseinheit muss in jedem Geschoss, das über Aufenthaltsräume verfügt, mindestens ein Fenster mit einer Brüstungsoberkante von max. 8,0 m über der nach Abschluss der Baumaßnahme hergestellten Geländeoberfläche vorhanden sein.

Ist dies nicht der Fall oder sind die notwendigen Fenster wegen der Gebäudesituierung nicht mit mobilen Steckleitern der Feuerwehr direkt anleiterbar, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

#### 16. Immissionsschutz

Bei den Gebäuden auf den Parzellen 7, 8 und 9 sind keine zur Belüftung notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der Westfassade zu errichten. Schlaf- und Kinderzimmer sind über andere Fassaden zu belüften. Wenn Fenster nur an dieser Fassade möglich sind, sind die Räume unter Einsatz einer schallgedämmten Belüftungsanlage zu belüften. Die Belüftungseinrichtungen dürfen den Schallpegel im Raum nicht erhöhen.

Gleichmaßen können zur Schalldämmung bauliche Schallschutzmaßnahmen (kalte Wintergärten, verglaste Loggien, Schiebläden o.ä.) eingesetzt wer-

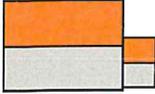
den. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass eine Pegeldifferenz erreicht wird, die innerhalb von Schlaf- und Kinderzimmern bei teilgeöffnetem Fenster max. 30 dB(A) nachts garantiert.

Zusätzlich besteht bei den Parzellen 7 bis 9 die Möglichkeit mit Einreichung der Bauantragsunterlagen bzw. Genehmigungsfreistellungsunterlagen anhand eines schalltechnischen Gutachtens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 an den einzelnen Fassaden für das betreffende Gebäude nachzuweisen.

## C. Hinweise

1. 1072/5 Flurstücksnummer

---

2.  Parzellennummer
3.  Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
4.  Vorgesehene Grundstücksgrenze
5.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude bzw. Garagen  
Symbol aus jeweiliger Planzeichnung übernehmen
6.  Vorgeschlagener Baukörper (Hauptgebäude mit Garage); entspricht nicht der max. zulässigen Grundfläche
7.  Höhenschichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter ü. NN
8. 3 Maßzahlen (Angabe in m)  
z.B. Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze
9. Soweit Zufahrtswege, Zugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze befestigt werden, sollen diese als möglichst nicht vollflächig versiegelte Flächen ausgeführt werden. Für die Ausführung wird beispielsweise Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit weiter Fuge, Rasenwabenpflaster, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster empfohlen.
10. Für die Behandlung von Niederschlagswasser sind folgende Normen zu beachten:
  - NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser)
  - TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser)
  - DWA M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)
  - DWA A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)
11. Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll nach Möglichkeit in geeigneten Speichereinrichtungen gesammelt und z.B. für die Toilettenspülung oder Gartenbewässerung genutzt werden.  
Das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Markt Altomünster, dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Weilach-Gruppe und dem Gesundheitsamt Dachau anzuzeigen.

12. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.
14. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen (z.B. auffällige Verfärbungen oder Geruch) oder Altlasten (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Dachau - Sachgebiet 61 - unverzüglich anzuzeigen.
15. Die aktive und passive Nutzung solarer Energie bzw. die Nutzung anderer erneuerbarer Energiequellen ist anzustreben.
16. Ungegliederte Fassaden sollen mit standortgerechten Kletterpflanzen begrünt werden.
17. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
18. Auf Immissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6 Uhr und Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22 Uhr wird hingewiesen.
19. Das Gelände in den Privatgrundstücken ist so zu planieren, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht in Richtung der Lichtschächte oder äußerer Kellerabgänge abfließen kann. Diese dürfen nicht am Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen vom Grundstück aus höher liegen als das umgebende Gelände.
20. Auf die Regelungen von gemeindlichen Satzungen - insbesondere die Entwässerungssatzung - und weiteren Rechtsnormen wird hingewiesen.
21. Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.
22. Der anstehende Oberboden ist vor Baubeginn in seiner gesamten Dicke abzuschieben und gemäß DIN 18915 und ZTV-LA Stb in Mieten aufzusetzen. Bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.
23. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

24. Die ZTV-LA Stb und alle zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung des Marktes Altomünster zur Einsichtnahme bereit. Im Übrigen sind alle Normen und Richtlinien beim Deutschen Patentamt hinterlegt und können z.B. beim Beuth-Verlag bezogen werden.
25. Quellenangabe zu den Geobasisdaten:  
Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2020 (www.geodaten.bayern.de)

**Ausgefertigt am 29.11.2024**

Altomünster, den 29.11.2024

Markt Altomünster

(Siegel)



Michael Reiter  
(1. Bürgermeister)

## **D.      Verfahrensvermerke**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Verfahren nach § 13 b BauGB angewendet, da mit diesem Bebauungsplan eine Wohnbebauung ermöglicht wird, deren maximal zulässige Grundfläche weniger als 10 000 Quadratmetern beträgt und die sich am Zusammenhang des bebauten Ortsteils Kiemertshofen anschließt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Das Verfahren nach § 13 b BauGB wurde vom Bundesverwaltungsgericht aufgehoben und darf nicht mehr angewendet werden. Es wurde zum 01.01.2024 eine Reparaturvorschrift (§ 215 a BauGB) eingeführt. Von diesem ergänzenden Verfahren nach § 215 a BauGB wird Gebrauch gemacht. Hierfür ist nach den vorgegebenen Kriterien der Anlage 2 zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen und die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

### **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat des Marktes Altomünster hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Kiemertshofen Nr. 4 „Südlich der Straße nach Übelmanna“ in seiner Sitzung vom 17.12.2019 beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde mit Bekanntmachung vom 19.01.2021 - ausgehängt am 20.01.2021 - ortsüblich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat des Marktes Altomünster hat aus Gründen der Rechtssicherheit die Aufstellung des Bebauungsplanes Kiemertshofen Nr. 4 „Südlich der Straße nach Übelmanna“ in seiner Sitzung vom 20.07.2021 erneut beschlossen, da der Aufstellungsbeschluss nach § 13 b BauGB (BauGB-Novelle 2017 (= a.F.)) vom 17.12.2019 zwar vor dem 31.12.2019 gefasst, jedoch erst am 20.01.2021 bekannt gemacht wurde.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde mit Bekanntmachung vom 29.03.2022 - ausgehängt am 30.03.2022 - ortsüblich bekanntgemacht.

### **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Bebauungsplan Kiemertshofen Nr. 4 „Südlich der Straße nach Übelmanna“ wurde mit der Begründung - jeweils in der Fassung vom 08.12.2020 - und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 01.02.2021 bis 05.03.2021 öffentlich ausgelegt.

Auf den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde mit Bekanntmachung vom 19.01.2021- ausgehängt am 20.01.2021 - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.01.2021 beteiligt.

**Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13b i.V.m. § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Bebauungsplan Kiemertshofen Nr. 4 „Südlich der Straße nach Übelmanna“ wurde mit der Begründung - jeweils in der Fassung vom 03.08.2021 - und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 20.04.2022 bis 31.05.2022 öffentlich ausgelegt.

Auf den Ort und die Dauer der öffentlichen Auslegung sowie die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde mit Bekanntmachung vom 30.03.2022- ausgehängt am 31.03.2022 - hingewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2022 beteiligt.

**Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Bauausschuss des Marktes Altomünster hat mit Beschluss vom 21.06.2022 den Bebauungsplan Kiemertshofen Nr. 4 „Südlich der Straße nach Übelmanna“ in der Fassung vom 21.06.2022 als Satzung beschlossen.

**Vorprüfung des Einzelfalles durch Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, (§ 215a Abs. 3 Satz 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Gutachten zur Vorprüfung des Einzelfalles mit Schreiben vom 04.06.2024 beteiligt.

Die Nachholung der Vorprüfung des Einzelfalles führte zu keinerlei neuen Erkenntnissen, somit besteht für eine Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung oder Ergänzung der Planbegründung keine weitere Veranlassung.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 09.07.2024 wurde an dem Satzungsbeschluss vom 21.06.2022 festgehalten.

Altomünster, den 29.11.2024

Markt Altomünster



  
Michael Reiter  
(1. Bürgermeister)

### **Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Kiemertshofen Nr. 4 „Südlich der Straße nach Übelmanna“ wurde mit Bekanntmachung vom 03.12.2024 - ausgehängt am 04.12.2024 - ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 40 ff BauGB, insbesondere auf § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie § 215 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Altomünster, den 05.12.2024

Markt Altomünster



  
Michael Reiter  
(1. Bürgermeister)

## E. Begründung mit integriertem Umweltbericht

### 1. Luftbild des Plangebiets mit Umgebung



Auszug aus dem RIS Dachau

— — Geltungsbereich des Bebauungsplans

### 2. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt östlich der bestehenden Kreisstraße DAH 2 (von Kiemertshofen nach Hohenzell) und südlich der Straße nach Übelmanna.

Die Umgebung ist bereits durch eine vorhandene Bebauung geprägt und wird durch die neuen Gebäude in Richtung Südosten erweitert.



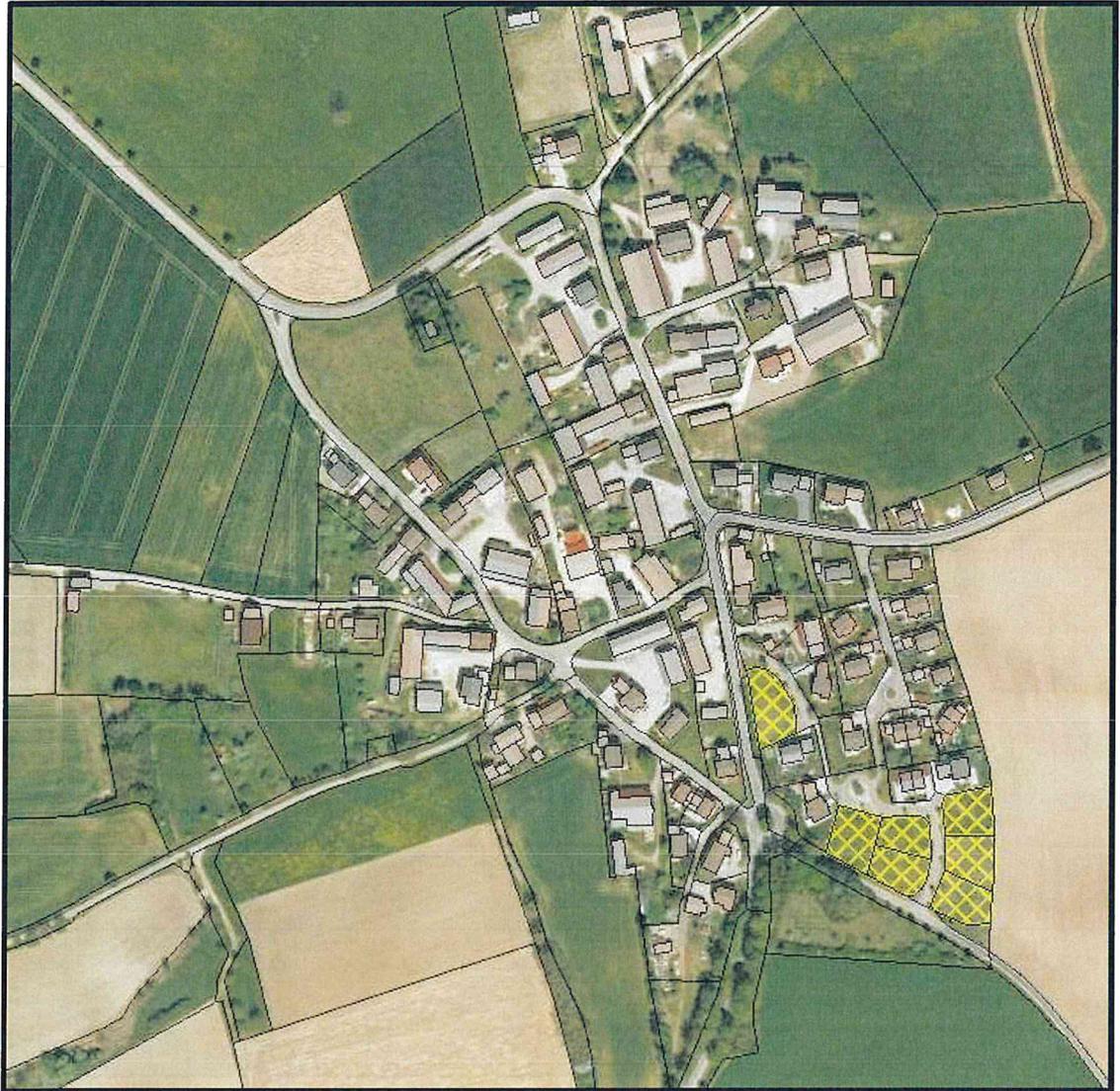
Auszug aus dem RIS Dachau

— — Geltungsbereich des Bebauungsplans

Bestehende Innenentwicklungsmöglichkeiten im übrigen Bereich von Kiemertshofen wurden in den letzten Jahren bereits bebaut. Weitere Innenentwicklungsmöglichkeiten bestehen aktuell nicht, da die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude noch weitgehend intakt sind und von den Eigentümer auch entsprechend genutzt werden.

In den rechtskräftigen Bebauungsplangebietes des Gemeindeteils Kiemertshofen finden sich noch einige unbebaute Grundstücke, die bereits an zukünftige Bauwerber verkauft sind.

Diese stehen jedoch dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung.



Auszug aus dem RIS Dachau

Um der jungen ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, an ihrem Heimatort Grundeigentum zu erwerben und zu bebauen, besteht nur die Möglichkeit im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung landwirtschaftliche Flächen für eine geplante Wohnbebauung in Anspruch zu nehmen und diese entsprechend zu überplanen.

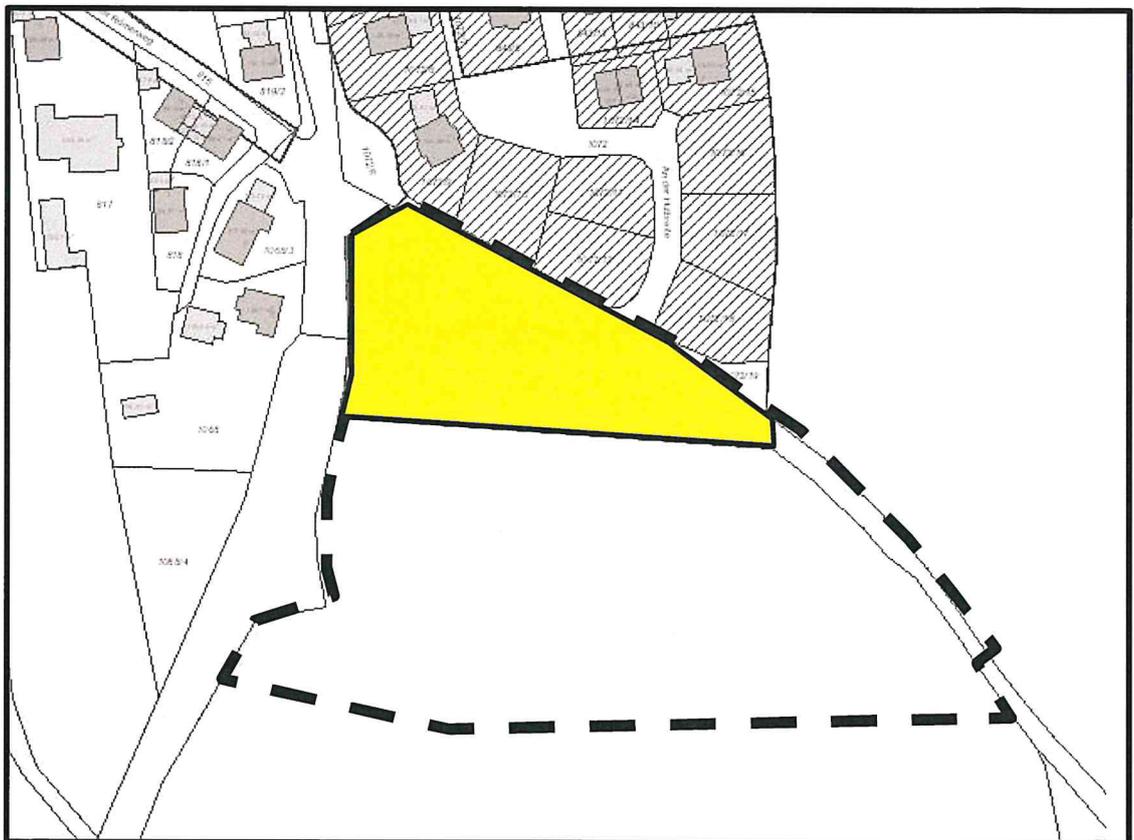
Einen detaillierten Nachweis für den Bedarf der Ausweisung dieser Wohnbaufläche findet sich in den „Ausführungen zum Bedarf an Neuausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie vorhandener Baulücken“. Dieses Dokument ist auf der Homepage des Marktes Altomünster abrufbar unter [www.altomuenster.de/rathaus-politik/gemeindeverwaltung/fachbereiche/bauamt/](http://www.altomuenster.de/rathaus-politik/gemeindeverwaltung/fachbereiche/bauamt/).

Das vorgesehene Konzept richtet sich aufgrund der Ortsrandlage bzgl. der Bebauungsdichte in etwa an die nördlich gelegene, bestehende Umgebungsbebauung. Durch die Festlegung der Bauräume mit entsprechendem Grenzabstand werden Sichtbeziehungen in die natürliche Landschaft ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl sowie durch Maximalvorgaben für die Wand- und Firsthöhen sowie die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die Angaben wurden so gewählt, dass zum einen die geplante bauliche Nutzung und zum anderen das Ortsbild nicht störende Kubaturen entstehen.

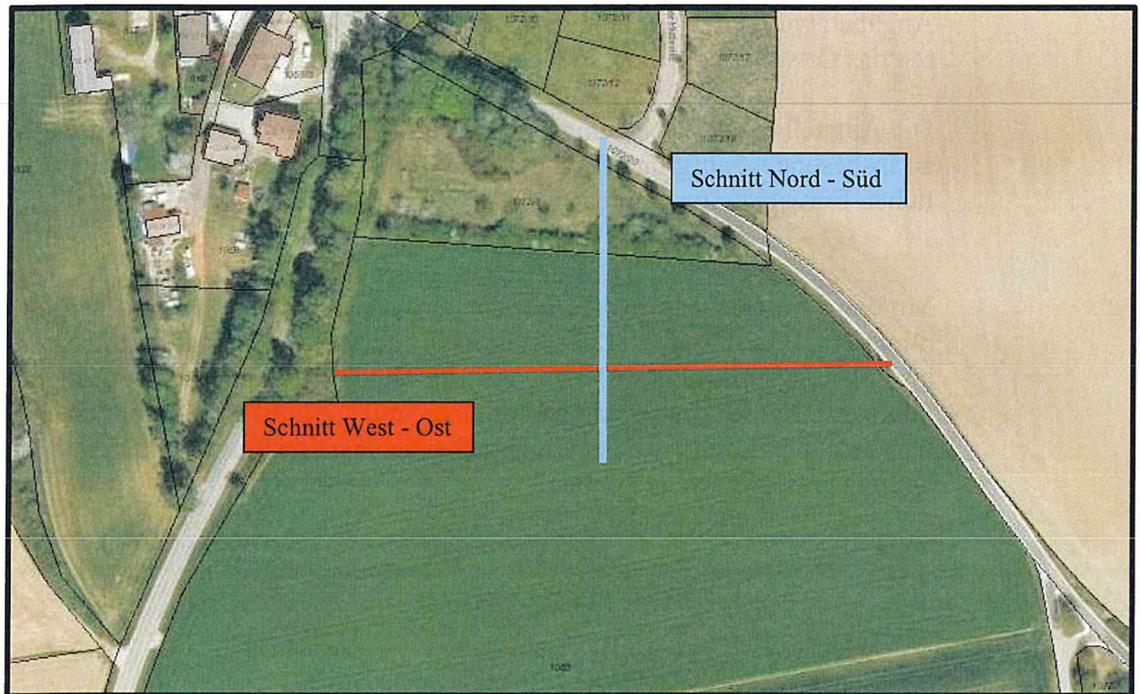
Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft für Kiemertshofen 14 neue Wohngebäude und ist insbesondere aufgrund der geringen Größe des Baugebiets mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die gelb markierte Teilfläche (Grundstücke Flurnummern 1072/5 und 1072/20), die sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Kiemertshofen Nr. 3 „An der Hutbreite“ (und dessen Änderung) befindet, mit überplant, um für das geplante Wohnbaugebiet „Südlich der Straße nach Übelmanna“ eine den heutigen Anforderungen entsprechende Erschließung gewährleisten und ein Wohnbau ermöglichen zu können.



Für den gelb markierten Bereich treten mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes die Festsetzungen des Bebauungsplanes Kiemertshofen Nr. 3 „An der Hutbreite“ (und dessen Änderung) außer Kraft.

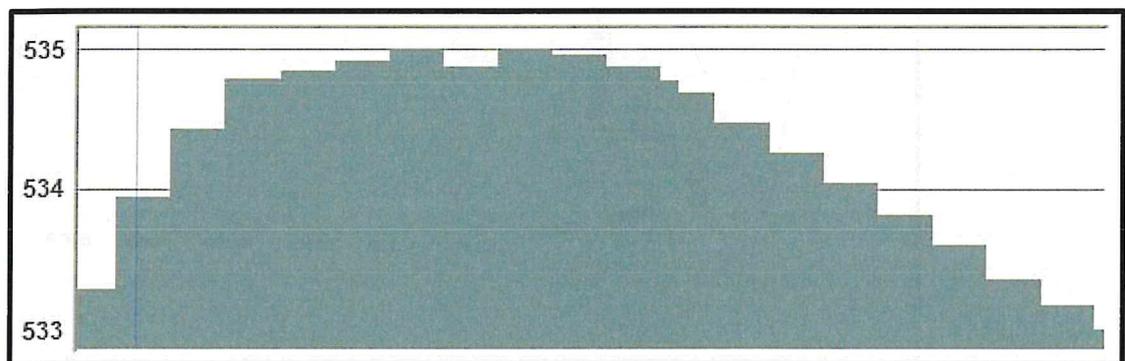
### 3. Geländeverlauf



Auszug aus dem RIS Dachau

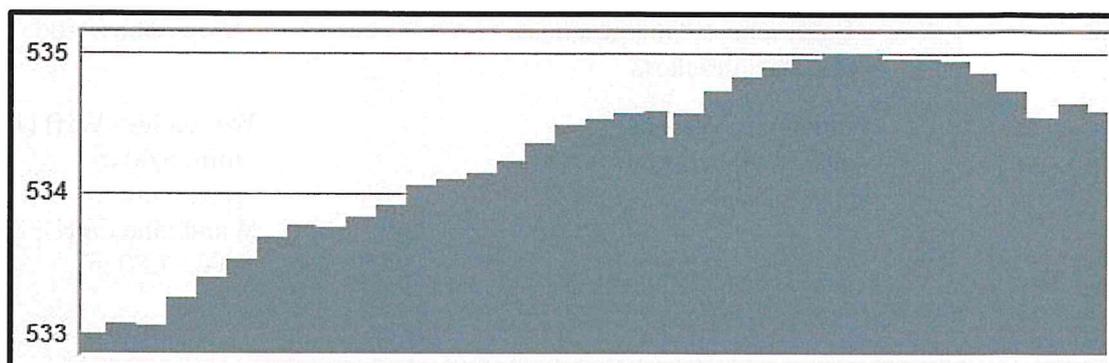
Die Schnitte beschränken sich überwiegend auf den Bereich der zukünftigen Baufenster.

Schnitt Nord – Süd



Auszug aus dem RIS Dachau

Schnitt West – Ost



Auszug aus dem RIS Dachau

**4. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan des Marktes Altomünster ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen einer zukünftigen Überarbeitung entsprechend angepasst.

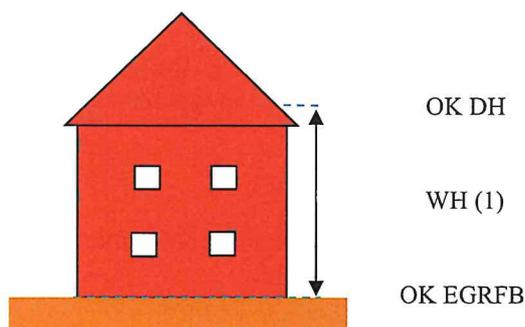
**5. Bebauung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Baunutzungsverordnung für alle im Plangebiet befindlichen Bauparzellen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Hierbei wird grundsätzlich ein Höchstmaß festgesetzt, bei der Wandhöhe jedoch aus städtebaulichen Gründen auch ein Mindestmaß, um ein vollausgebildetes Obergeschoß zu erreichen.

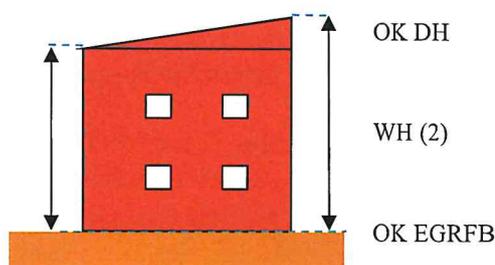
Der Orientierungswert der Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung beträgt für ein allgemeines Wohngebiet bei der Grundflächenzahl 0,4 und wird aufgrund der vorgenannten Festsetzungen daher nicht überschritten.

Erläuterungen zur Wandhöhe bei Hauptgebäuden (schematische Darstellung):

Gebäude mit Satteldach



Gebäude mit Pultdach



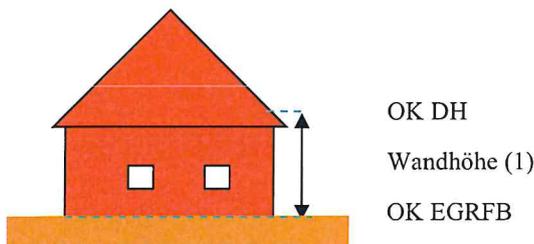
Bauweise  
Erdgeschoss, Obergeschoss  
und Dachgeschoss

Bauweise  
Erdgeschoss und Obergeschoss

Wandhöhe (WH) (1)  
min. 6,00 m  
max. 6,50 m

Wandhöhe (WH) (1)  
min. 6,00 m  
max. 6,50 m  
Wandhöhe (WH) (2)  
max. 7,50 m

#### Gebäude mit Satteldach



Bauweise  
Erdgeschoss und Dachgeschoss

Wandhöhe (1)  
max. 4,00 m

Die Wandhöhe (WH) (1) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK EGRFB) und Oberkante Dachhaut (OH DH) außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Die Wandhöhe (WH) (2) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden (OK EGRFB) und Oberkante Dachhaut (OH DH) außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand.

#### Erläuterungen zum Vollgeschoss und den Geschossen im Übrigen

Die bayerische Bauordnung in der aktuellen Fassung definiert den Begriff „Vollgeschoss“ nicht mehr. Da sich dieser Begriff jedoch in der Vergangenheit bewährt hat, wird für diesen Bebauungsplan auf Art. 83 Abs. 7 BayBO zurückgegriffen:

Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

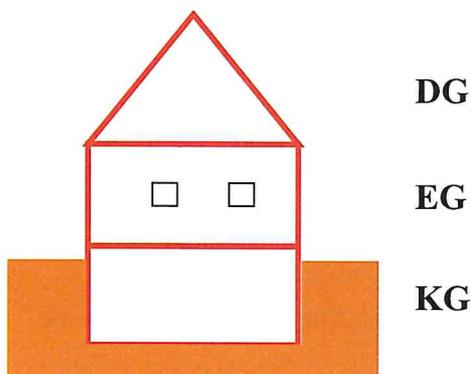
§ 20 Abs. 1 BauNVO lautet wie folgt:

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung lautet wie folgt:  
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

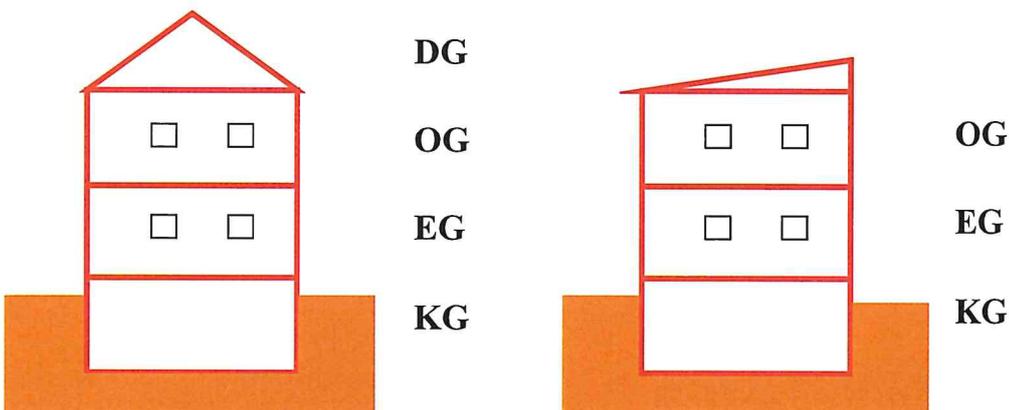
### Schematische Darstellung der Geschosse bei Hauptgebäuden

Gebäude mit Satteldach

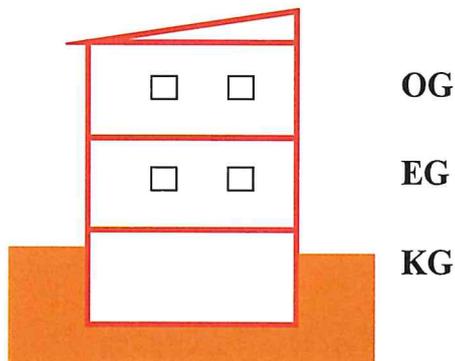


Bauweise  
Erdgeschoss und Dachgeschoss

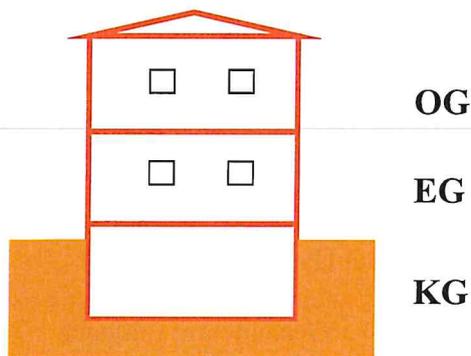
Gebäude mit Pultdach



Bauweise  
Erdgeschoss, Obergeschoss  
und Dachgeschoss



Bauweise  
Erdgeschoss und Obergeschoss



Bauweise  
Erdgeschoss und Obergeschoss

Die Gestaltung des Kellergeschosses soll aus dem natürlichen Geländeverlauf entwickelt werden. Großflächige Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

## 6. Erschließung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße nach Übelmanna innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Kreisstraße DAH 2 / Kunigundenstraße.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt die Erschließung der Parzellen über eine Ringstraße (= Straße A).

Der Weg A ermöglicht eine fußläufige Verbindungen aus bzw. in den Planbereich.

Die Gestaltung der Straßen- und Wegekörpers wird im Rahmen der Straßenplanung festgelegt.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Weilach-Gruppe durchgeführt.

### 7.2 Stromversorgung

Die Errichtung des Stromleitungsnetzes erfolgt durch das Bayernwerk.

### **7.3 Telekommunikation**

Die Errichtung des Telekommunikationsleitungsnetzes erfolgt durch die Deutsche Telekom und/oder die AltoNetz GmbH.

### **7.4 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Markt Altomünster sichergestellt.

Das Bebauungsplangebiet wird grundsätzlich über eine getrennte Kanalisation für Schmutzwasser und Niederschlagswasser entsorgt. Die Parzellen 1 und 2 werden im reduzierten Mischsystem erschlossen, da aufgrund der Höhenlage ein Anschluss an den neu geplanten Regenwasserkanal nicht möglich ist.

Anfallendes Schmutzwasser der einzelnen Parzellen ist direkt dem Hausrevisionsschacht für Schmutzwasser zuzuleiten. Die Ableitung erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle in der Straße „An der Hutbreite“ und „Hirtenstraße“ zur Abwasserpumpstation Kiemertshofen. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Abwasserdruckleitung der gemeindlichen Kläranlage „Zeitlbachtal“ zugeführt.

Im Umgriff des Bebauungsplanes wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. In dem Baugrundgutachten wird die Einschätzung getroffen, dass aufgrund der angetroffenen Bodenschichten eine Versickerung nicht sinnvoll möglich ist.

Für Niederschlagswasser wird deshalb ein separates Kanalsystem erstellt, über das das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser abgeleitet wird.

Auf den Parzellen 1 und 2 wird zur Abflussreduzierung jeweils ein Regenspeicherschacht mit einem Rückhaltevolumen von 4 m<sup>3</sup> und einem zusätzlichen Nutzvolumen von 3 m<sup>3</sup> durch den Markt Altomünster im Rahmen der Erschließung errichtet. Es erfolgt eine gedrosselte Entleerung des Rückhaltevolumens in den Mischwasserkanal. Das Speichervolumen steht für Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung etc.) zur Verfügung.

Das auf den Straßenflächen und den Parzellen 3 bis 14 anfallende Niederschlagswasser wird nach einer Rückhaltung in einem entsprechend dimensionierten Regenrückhaltebecken über einen Wegseitengraben der Kreisstraße und im Anschluss daran über einen Wegseitengraben eines gemeindlichen Feldweges einem Zulaufgraben zum Rametsrieder Bach zugeleitet.

### **7.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Dachau sichergestellt.

## **8. Immissionen**

Aufgrund der historischen Entwicklung sind innerhalb des Ortsgebiets von Kiemertshofen mehrere landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Damit kann das Auftreten von Gerüchen

nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft in den vergangenen Jahrzehnten werden von diesen Hofstellen aktuell nicht mehr alle aktiv bewirtschaftet.

Zur Feststellung des aktuellen Umfangs an Tierhaltungen innerhalb des Ortsgebiets von Kiemertshofen wurde vom Markt Altomünster im Zeitraum vom 17. bis 19.05.2022 eine Betriebsabfrage durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Betriebsabfrage ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| <b>Adresse</b>        | <b>Flurnummer</b> | <b>Nutzung</b>   |
|-----------------------|-------------------|--|
| Alter Römerweg 2      | 822               | keine Aufstallungen mehr vorhanden   |
| Alter Römerweg 5      | 817               | keine Aufstallungen mehr vorhanden   |
| Alter Römerweg 9      | 814               | keine Aufstallungen mehr vorhanden   |
| Kunigundenstr. 20     | 819/3             | keine Stallgebäude vorhanden   |
| Kunigundenstr. 24     | 1068/3            | keine Stallgebäude vorhanden   |
| Kunigundenstr. 7      | 840               | keine Stallgebäude vorhanden   |
| Am Riedfeld 4         | 824               | keine Stallgebäude vorhanden   |
| Am Riedfeld 3         | 812               | keine Aufstallungen mehr vorhanden   |
| Am Riedfeld 8         | 826               | keine Aufstallungen mehr vorhanden, ehem. Schweinehaltung mit 138 m <sup>2</sup> Stallfläche |
| Am Riedfeld 2         | 823               | keine Aufstallungen mehr vorhanden   |
| Am Riedfeld 5         | 811               | keine Aufstallungen mehr vorhanden   |
| St.-Nikolaus-Str. 1   | 839               | Tierhaltung erst aufgegeben, Aufstallung für max. 70 Mastschweine noch vorhanden             |
| St.-Nikolaus-Str. 5   | 837               | keine Aufstallungen mehr, nur 5 leere Pferdeboxen noch vorhanden                             |
| St.-Nikolaus-Str. 7   | 836               | keine Aufstallungen vorhanden  |
| St.-Nikolaus-Str. 9   | 829               | Verzicht auf Schweinehaltung v 01.03.2022 zu EBS Kiemertshofen liegt vor                     |
| St.-Nikolaus-Str. 8   | 831               | keine Aufstallungen mehr vorhanden   |
| Nähe St.-Nikolaus-Str | 831/5             | keine Aufstallungen mehr vorhanden   |
| St.-Nikolaus-Str. 4   | 835               | keine Aufstallungen mehr vorhanden   |
| St.-Nikolaus-Str. 13  | 830/2             | keine Aufstallungen mehr vorhanden   |
| St.-Nikolaus-Str. 16  | 830               | Pferdehaltung  |
| Weierfeld             | 890               | Pferdehaltung  |

Aus der Abfrage ergab sich, dass innerhalb des Ortsgebiets von Kiemertshofen aktuell in geringem Umfang eine Tierhaltung betrieben wird bzw. rechtlich zulässig ist. Neben einer rechtlich zulässigen Mastschweinehaltung auf der Fl. Nr. 839 sind auf den Fl. Nrn. 837, 830 und 890 Pferdehaltungen vorhanden bzw. rechtlich möglich. Der Abstand dieser Tierhaltungsbetriebe zum geplanten Geltungsbereich beträgt mindestens 200 m (Mastschweinehalter auf der Fl. Nr. 839). Insbesondere die Pferdehaltungen, die im nördlichen Bereich der Ortschaft liegen, weisen noch größere Abstände auf.

Aufgrund der zwischen den Tierhaltungen und dem geplanten Geltungsbereich bereits vorhandenen bzw. rechtlich zulässigen Wohnbebauungen stellt die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs keine heranrückende Wohnbebauung dar.

Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass ein möglicherweise noch vorhandenes Entwicklungspotential dieser tierhaltenden Betriebe in unzulässiger Weise eingeschränkt wird, da eine mögliche Entwicklungsfähigkeit bereits durch die bestehende bzw. rechtlich zulässige Bebauung limitiert wird.

Unter Berücksichtigung der am Standort zu erwartenden Windrichtungsverteilung ist nicht davon auszugehen, dass Geruchsemissionen in relevantem Umfang in Richtung des geplanten Geltungsbereichs transportiert werden. Mögliche durch diese Betriebe dennoch hervorgerufene Geruchsimmissionen liegen an der bestehenden bzw. rechtlich zulässigen Bebauung grundsätzlich über dem innerhalb des Geltungsbereichs möglichen Niveau.

Da an den bestehenden bzw. rechtlich zulässigen Wohnnutzungen keine Hinweise über das Auftreten von erheblichen Belästigungen durch Gerüche vorliegen, sind erhebliche Belästigungen durch Gerüche innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

## 9. Wasserwirtschaft

Weitere wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

## 10. Denkmalschutz

Baudenkmal

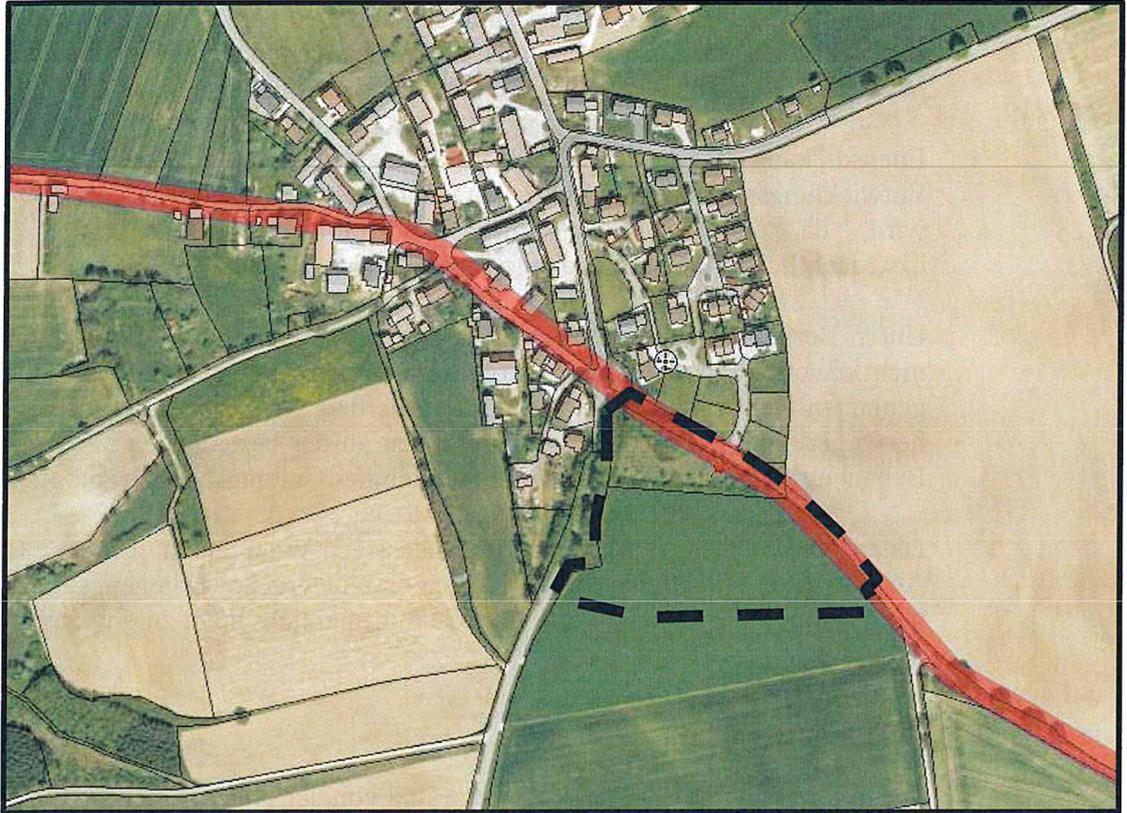
Nördlich des Planbereichs befindet sich in der St.-Nikolaus-Straße 6 in einer Entfernung von ca. 350 m das qualifizierte Baudenkmal

Kath. Filialkirche St. Nikolaus, Saalbau mit nicht eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und Satteldachstuhl im nördlichen Winkel, Chor und Turm 15. Jh., Langhaus 17./18. Jh.; mit Ausstattung.

Das Baudenkmal wird aufgrund der deutlichen Entfernung durch diesen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Im Planbereich befindet sich das Bodendenkmal

Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels).



Auszug aus dem RIS Dachau

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals nicht ausgeschlossen. Durch geeignet Maßnahmen wird sichergestellt, dass diese so gering wie möglich ausfallen.

## 11. Grünordnung und Naturschutz

Das für eine Wohnbebauung vorgesehene Areal wird im nördlichen Teil von umfangreichen Gehölzstrukturen geprägt, die sich entlang der Kreisstraße nach Süden fortsetzen. Die Gehölze stellen zusammen mit einer von West nach Ost verlaufenden Hecke und extensiven Grünlandflächen mit Obstgehölzen die Ausgleichsmaßnahmen für den nördlich der Straße nach Übelmanna bestehenden Bebauungsplan Kiemertshofen Nr. 3. Die Fläche umfasst insgesamt 4.170 m<sup>2</sup>.

Direkt im südlichen Anschluss erfolgt Ackernutzung.

Die bestehende Ausgleichsfläche liegt auf einem Hochpunkt mit etwa 535 bis 536 m ü NN. Die anschließende landwirtschaftliche Flur neigt sich mit etwa 6% nach Südwesten.

## **Bestandsbewertung**

### Boden und Wasser

Im Planungsgebiet liegen nach dem Umweltatlas Bayern vorwiegend Braunerden aus Lehm über Lehm bis Tonschluff vor. Dabei handelt es sich überwiegend um tief-mittelgründige Lehmböden. Die Durchlässigkeit der Braunerden werden im Allgemeinen als mittel bis gering und das Filtervermögen als mittel bis hoch angegeben. Den ökologischen Feuchtegrad stuft die Bodenkarte als frisch bis mäßig frisch ein.

Im Planungsbereich liegen keine Oberflächengewässer vor. Aufgrund der topografischen Lage ist nicht von einem hohen Grundwasserspiegel auszugehen.

### Klima und Luft

Die am bisherigen Siedlungsrand vorhandenen Gehölzflächen tragen zur Temperaturregulierung mit bei. Die angrenzenden unbebauten landwirtschaftlichen Flächen erwärmen sich langsamer als die benachbarten bebauten Bereiche und wirken klimatisch ausgleichend. Durch die ländliche Umgebung ist das Schutzgut allerdings von untergeordneter Bedeutung.

### Arten und Biotope

Mit der Ausgleichsfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Hutbreite“ liegt auf dem Flurstück 1072/2 ein rel. ungestörter Lebensraumkomplex aus Feldgehölz, Obstwiese und naturnahen Hecken vor. Das Areal weist somit in der überwiegend durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Umgebung eine hohe Bedeutung als Lebensstätte oder Rückzugsraum für zahlreiche Arten auf.

Im Zuge der faunistischen Untersuchungen wurden jedoch nur weit verbreitete sogenannte „Allerweltsvögel“ als Brutvögel festgestellt. Der in der Vorwarnliste enthaltene Feldsperling wurde nur als Nahrungsgast festgestellt.

Für die Zauneidechse wurden keine geeignete Habitatstrukturen festgestellt. Für die Art ist die Fläche insgesamt zu schattig oder zu dicht bewachsen. Für Fledermäuse sind keine Quartiere vorhanden. Auch für andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist das Gebiet nicht geeignet.

Neben der bestehenden Ausgleichsfläche auf etwa 0,42 ha werden die weiteren Flächen im Gebiet als Acker bewirtschaftet.

Die intensiv genutzten Flächen stellen für das Schutzgut nur untergeordnete Lebensräume dar. Potentiellen Habitaten bodenbrütender Vogelarten stehen die vorhandenen Gehölzflächen mit ihren Vertikalstrukturen entgegen. Diese sind somit nur in einem Abstand ab ca. zu 100 m von dem Gehölzkomplex im Norden sowie den Gehölzstrukturen entlang der Kreisstraße zu erwarten. In diesem Bereich und auch in den anschließenden Ackerflächen wurde bei den faunistischen Untersuchungen keine Feldbrüter wie Feldlerche festgestellt.

### Orts-/ Landschaftsbild

Die auf dem Planungsgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen am Oberhang und entlang der Kreisstraße bestimmen von Südosten her das Orts- und Landschaftsbild und bilden einen wirksamen Ortsrand aus.

### Mensch

Die bestehende Ausgleichsfläche mit Gehölzflächen, Hecken, Obstgehölzen und extensiven Wiesen dient primär als Biotopfläche, stellt aber auch für den Menschen aufgrund der Struktur eine Fläche für naturnahe Erholung oder Naturbeobachtungen dar.

Die anschließenden Ackerflächen weisen keine Merkmale für Freizeitnutzungen auf. Nutzbare Wegeverbindungen sind im direkten Siedlungsumfeld nicht vorhanden.

### Kultur- und Sachgüter

Der Bay. Denkmal-Atlas verzeichnet im Gebiet ein Bodendenkmal. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

---

## **Konfliktminimierung**

### Schutzgut Boden

Die Versiegelung innerhalb der Bauflächen bleibt deutlich begrenzt. Es gilt eine GRZ zwischen 0,22 und 0,33. Damit wird die für eine Wohnbaunutzung mögliche GRZ von 0,4 nicht ausgeschöpft. Für einen Großteil des anstehenden Bodens können die natürlichen Funktionen innerhalb der Baugrundstücke aufrechterhalten werden.

Gleiches gilt für die zu erhaltende Gehölzfläche und den künftigen Pflanzflächen im Süden der Wohnbaufläche.

### Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser kann im Gebiet durch die vorherrschenden Bodeneigenschaften nicht versickern, wird über ein Trennsystem separat erfasst und in einem südlich der Bauflächen vorgesehenen Regenrückhaltebecken zwischengespeichert. Aufgrund der Topografie ist im Gebiet nicht von hohen Grundwasserständen auszugehen.

### Schutzgut Klima/Luft

Die geschlossene Gehölzfläche südlich der Straße nach Übelmanna bleibt bestehen und wird in einem Umfang von 1.573 m<sup>2</sup> als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die klimatisch ausgleichende Funktion der Gehölze besteht weiter.

Die Flächeninanspruchnahme für die Bebauung und die Erschließung verringert im Gebiet die Verdunstungsleistung bisheriger Freiflächen und führt gleichzeitig zu einer Zunahme der Erwärmung. Die künftigen Grün- und Freiflächen innerhalb der Wohnbebauung und insbesondere die am südlichen Rand festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wirken klimatischen Änderungen entgegen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die künftigen Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand wird die dortige Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Kiemertshofen Nr. 3 im Gesamten verlegt (s.u.).

Für den vorhandenen Bestand ergibt sich zu großen Teilen eine Überplanung durch die künftigen Wohnbauflächen und die Erschließungsanlagen. Der Bebauungsplan berücksichtigt allerdings die im Nordwesten vorhandenen Gehölzstrukturen und setzt diese als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern fest. Die Zufahrt zu den Wohnbauflächen wurde dabei gegenüber den ersten Entwürfen nach Osten abgerückt, um nicht direkt in den Gehölzbestand einzugreifen. Der verbleibende Bestand wird durch die künftig direkt anschließende Wohnnutzung und der Erschließungsstraße in seiner bisherigen ökologischen Funktion allerdings verringert.

Zur Schaffung weiterer naturnaher Lebensraumstrukturen tragen auch die Fläche für die Niederschlagsrückhaltung im südlichen Anschluss des Baugebietes mit bei. Für die Erdbecken ist eine naturnahe Ausgestaltung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und variierenden Sohliefen vorgesehen. Damit entstehen temporäre Feuchtbereiche und für die Tier- und Pflanzenwelt zusätzlich nutzbare semiaquatische Lebensräume. Auf den nicht für die

Wasserrückhaltung und den Unterhalt der Anlage benötigten Flächen erfolgt die Entwicklung extensiver Wiesenbestände. Eine erforderliche Einfriedung berücksichtigt mit 15 cm Bodenabstand die Durchgängigkeit für Kleinsäuger etc.

Südlich der Fläche für die Wasserrückhaltung sowie südlich und östlich der Bauflächen erfolgt die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese Flächen sind zu 35 % zu bepflanzen und bilden im Süden und Osten der vorgesehenen Wohnbauflächen den künftigen Ortsrand aus. Hierbei soll geprüft werden, ob die vorhandene Hecke z.B. mittels großem Radlader direkt in die neue Pflanzfläche versetzt werden kann um die bisher etablierte Kleintierwelt sowie die Brutplätze der Heckenbrüter ohne zeitliche Lücke zu erhalten.

Im Gebiet des Bebauungsplanes Kiemertshofen Nr. 4 werden 2.000 m<sup>2</sup> der bisherigen Ausgleichsfläche ersetzt. Die Pflanzflächen und die Fläche zum Rückhalt von Niederschlagswasser bilden zusammen mit der Verlegung einer Teilfläche der bisherigen Ausgleichsfläche einen Lebensraumkomplex aus Gehölzen, extensiven Wiesen und temporären Wasserflächen auf etwa 0,57 ha aus. Diese naturnahen Lebensräume sind über die bestehenden Gehölze entlang der Kreisstraße mit den zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern sowie weiteren Biotopstrukturen in der Umgebung vernetzt. Im Gesamten lassen sich die künftigen Strukturen quantitativ wie auch qualitativ mit der bisherigen OEFK-Fläche vergleichen.

Zum Schutz von Insekten und der Jagdgebiete der Fledermäuse sollen Beleuchtungsanlagen auf das Notwendige beschränkt und insektenfreundlich gestaltet werden.

#### Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die vorhandenen Gehölzstrukturen am Oberhang bleiben in großen Umfang mit etwa 0,15 ha erhalten. Die künftigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzvorgaben innerhalb der Bauflächen führen zu einer funktionalen Ein- und Durchgrünung des Gebiets. Am südlichen Geltungsbereich entsteht ein neuer Ortsrand.

#### Schutzgut Mensch

Die Bauflächen schaffen die Möglichkeit Wohngebäude zu errichten. Dies trägt dem steigenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Rechnung.  
Die vorhandenen und die künftigen Gehölzflächen schaffen ein attraktives Wohnumfeld.

#### **Bestehende Ausgleichsfläche OEFK ID 67927**

Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Süden von Kiemertshofen, zwischen der Kreisstraße DAH 2 und der Straße nach Übelmanna.

Nördlich der künftigen Wohnbauflächen schließt der Bebauungsplan Kiemertshofen Nr. 3 „An der Hutbreite“ aus dem Jahr 2005 an.

Die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Kiemertshofen Nr. 3 liegen auf dem Flurstück 1072/5 der Gemarkung Kiemertshofen und werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit überplant.



Luftbild 2020 mit Darstellung der OEFK-Fläche und Kennzeichnung der überbauten Bereiche, unmaßstäblich  
(Geobasisdaten: © Bay. Vermessungsverwaltung 2020)

Auf der 4.170 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche wurde festgesetzt, den Gehölzbestand im nördlichen Teilbereich zu erhalten und die restliche Fläche als extensives Grünland mit Obstbäumen zu entwickeln. Zudem erfolgte am südlichen Rand die Anlage einer durchgehenden Hecke. Die Ausgleichsfläche ist beim Bay. LFU im Ökoflächenkataster OEFK mit der ID 67927 verzeichnet.

Zusammen mit den Gehölzstrukturen entlang der Kreisstraße liegt hier ein rel. ungestörter Lebensraumkomplex aus heimischen Gehölzen, extensiver Wiese und Obstgehölzen vor, der gleichzeitig den bisherigen Siedlungsrand definiert. Im südlichen Anschluss folgt Ackernutzung.

Die bestehende Ausgleichsfläche wird auf insgesamt 2.598 m<sup>2</sup> baulich für die Erschließung und für die Baugrundstücke in Anspruch genommen. Der ältere Gehölzbestand im Norden mit vorgelagertem Grünland bleibt mit 1.572 m<sup>2</sup> dagegen erhalten und wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die bleibenden Gehölzfläche verliert aber durch den Wegfall der restlichen Biotopstrukturen und die künftig direkt anschließende Wohnnutzung weitgehend ihre bisherige ökologische Funktion und wird deshalb im Gesamten (4.170 m<sup>2</sup>) ersetzt.

Mit der Neuentwicklung von Biotopstrukturen auf Ersatzflächen liegt in Bezug auf den eingewachsenen Bestand ein qualitatives Defizit vor. Die für die Erschließung und die Bauflä-

chen in Anspruch genommene Ausgleichsfläche von 2.598 m<sup>2</sup> wird der Ersatzfläche ergänzend zugeschlagen. Der bestehenden Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 1072/5 von 4.170 m<sup>2</sup> stehen damit insgesamt 6.768 m<sup>2</sup> gegenüber. Damit wird der Zeitverzug bei der Neuanlage der Ersatz- und Gehölzflächen ausreichend gewürdigt.

| Übersicht Verlegung Ausgleichsfläche OEFK ID 67927 |                       |                            |
|--|-----------------------|----------------------------|
| Gesamtfläche                                       | Wertung Gehölzbestand | Ersatzfläche               |
| 4.170 m <sup>2</sup>                               |                       | 4.170 m <sup>2</sup>       |
|  | 2.598 m <sup>2</sup>  | 2.598 m <sup>2</sup>       |
|  |                       | <b>6.768 m<sup>2</sup></b> |

2.000 m<sup>2</sup> der bestehenden OEFK-Fläche werden im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 als Ersatzfläche am südlichen Rand festgesetzt. Infolge der direkt angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Fläche für die Niederschlagsrückhaltung entsteht am südlichen Rand ein vergleichbarer Lebensraumkomplex.

Die weitere Kompensation von 4.768 m<sup>2</sup> wird vom Markt Altomünster auf dem Flurstück 558 Gmkg. Hohenzell zur Verfügung gestellt. Das dortige Flurstück umfasst mit 11.179 m<sup>2</sup> den Steinfurter Bach und angrenzende Flächen. Auf der ursprünglich als Wiese / Brache und teilweise als Acker genutzten Fläche wurde eine naturnahe Gewässerentwicklung mittels Uferabflachungen eingeleitet. Auf den angrenzenden Flächen erfolgte die Anlage von Flachmulden, die teilweise Neuansaat der Flächen sowie punktuelle Gehölzpflanzungen. Die Maßnahmen wurden 2019 und 2020 umgesetzt.

Bei der Flächenzuordnung bleibt das Gewässer (345 m<sup>2</sup>) unberücksichtigt. Damit erhöht sich die zugeordnete Fläche auf 5.113 m<sup>2</sup>.



Verlegung OEFK-Fläche auf Flurnummer 558 Gemarkung Hohenzell  
(Geobasisdaten: © Bay. Vermessungsverwaltung 2020)

Allgemein:

Infolge der zusätzlichen Bebauung nimmt die Versiegelung in den Ortsrandbereichen zu. Klimatische Auswirkungen sind durch die aufgelockerte Bebauung, zusätzlichen Baum- und Gehölzpflanzungen und der ländlich geprägten Umgebung nicht zu befürchten.

Der Bebauungsplan zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Es gelten gemäß § 13 b i.V.m § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen über die Verlegung der bestehenden Kompensationsmaßnahmen hinaus ist im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht erforderlich.

## 12. Flächenbilanz

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Gesamtfläche im Geltungsbereich                    | 21.879 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche                                     |                       |
| Bestand  | 1.940 m <sup>2</sup>  |
| Geplant  | 2.152 m <sup>2</sup>  |
| Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträucher         | 1.576 m <sup>2</sup>  |
| Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern    | 2.169 m <sup>2</sup>  |
| Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft    | 2.000 m <sup>2</sup>  |
| Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser | 1.718 m <sup>2</sup>  |
| Baugrundstücke                                     | 10.303 m <sup>2</sup> |
| Parzelle 1   | 666 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 2   | 666 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 3   | 608 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 4   | 567 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 5   | 547 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 6   | 631 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 7   | 855 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 8   | 873 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 9   | 901 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 10  | 900 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 11  | 737 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 12  | 742 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 13  | 801 m <sup>2</sup>    |
| Parzelle 14  | 800 m <sup>2</sup>    |

**13. Einwohnerentwicklung**

Es ist mit etwa 40 bis 60 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

**14. Grundstücke im Geltungsbereich**

Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Flurnummern 1063 Tfl., 1072/5, 1072/20 und 1075/2 Tfl. der Gemarkung Kiemertshofen.

Altomünster, den 29.11.2024



Markt Altomünster

  
Michael Reiter  
(1. Bürgermeister)